

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày 15-5-2024.

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu
tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hà Thị Bàn

Bà Phạm Thị Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: Ông Lã Minh Hiếu- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Minh Hải.

Ngày 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2023/TLST-DS ngày 04-12-2023, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”; yêu cầu độc lập “Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2024/QĐXXST-DS ngày 23-4-2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị H sinh năm 1966; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Công A - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Techco; Địa chỉ: Tầng 6, số 31 Vũ Ngọc Phan, phường LH, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. **Bị đơn có yêu cầu độc lập:** Ông Nguyễn Viết B sinh năm 1954 và bà Tạ Thị T sinh năm 1958; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái.

3. **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Anh Bùi Văn D; địa chỉ: Thôn TL, xã TT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Thôn Đ, xã AL, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Ông Nguyễn Xuân C; địa chỉ: Thôn Đ, xã AL, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị E; địa chỉ: Thôn Đ, xã AL, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Ông Nguyễn Xuân X; địa chỉ: Tổ 9, phường ĐT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Cụ Trương Ngọc Q; địa chỉ: Phòng 76, nhà C, tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố H1, quận HBT, thành phố Hà Nội; vắng mặt.
- Bà Trần Thị F; địa chỉ: Khu 12, phường NT, thị xã BS, tỉnh Thanh Hóa; vắng mặt.
- Chị Trương Thị Vân G; địa chỉ: Tổ 19, phường TD, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên; vắng mặt.
- Anh Trương Minh T1; địa chỉ: Tổ 14, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Chị Trương Hải I; địa chỉ: Tổ 2, cụm 1, phường TL, quận TH, thành phố Hà Nội; vắng mặt.
- Chị Trần Thị Trúc Z; địa chỉ: Tổ 8B, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Anh Trần Mạnh O; địa chỉ: Tổ 8B, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.
- Chị Trần Thảo Thục P; địa chỉ: Thôn TC, xã BS, huyện SS, thành phố Hà Nội; vắng mặt.
- Anh Trần Mạnh V; địa chỉ: Tổ 7, phường YT, thành phố Y, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-5-2021; đơn khởi kiện bổ sung; các bản tự khai nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Thị M sinh năm 1933, chết ngày 20-10-2006; nơi cư trú trước khi chết: Tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Khi còn sống cụ M có 01 người chồng hợp pháp và chung sống như vợ chồng với 02 người khác, cụ thể như sau:

- Cụ Nguyễn Thị M và cụ Trương Ngọc Q kết hôn, có đăng ký kết hôn và có 02 người con chung là ông Trương Anh T2, sinh năm 1962 (chết 2010); ông Trương Tường H2, sinh năm 1962 (chết 1992). Ông T2 (vợ là bà Trần Thị H) có 02 người

con là Trương Thị Vân G và Trương Minh T1; ông H2 (vợ là bà Phí Thị Thu H3) có 01 người con chung là Trương Hải I.

- Khoảng năm 1965, cụ M chung sống như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn với cụ Trần Văn T3 (chết năm 2000) và có 02 người con chung là Trần Thị F, sinh năm 1965 và Trần Tiến D1, sinh năm 1968 (chết 2001). Khi còn sống, ông D1 có 02 vợ là bà Trần Thị H4 và có 02 con chung là Trần Thị Trúc Z, sinh năm 1988 và Trần Mạnh O, sinh năm 1990; vợ thứ hai là bà Đào Thị T4 và có 02 con chung là Trần Mạnh V, sinh năm 1998 và Trần Thảo Thục P, sinh năm 2000). Cụ M và cụ T3 không có tài sản chung.

- Từ năm 1986 đến năm 2006, cụ M chung sống như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn với cụ Nguyễn Văn S, sinh năm 1926 tại địa chỉ: Tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Trong quá trình chung sống hai cụ không có con chung và tài sản chung.

Cụ Nguyễn Thị M có 01 thửa đất diện tích 202,5 m² tại Tổ 4 (Nay là Tổ 3), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái, có nguồn gốc là do Ủy ban nhân dân huyện YB, tỉnh Yên Bái cấp theo Giấy phép cấp đất làm nhà số 250/GP-UB ngày 21-08-1996. Tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà xây cấp 3 diện tích 165 m² do cụ M bỏ chi phí tiến hành xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 26/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện YB cấp ngày 30-09-1998. Đến năm 2001, cụ M được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây ghi là Giấy CNQSDĐ) số S 999877 ngày 22-10-2001 đối với thửa đất nêu trên. Đến năm 2003, thửa đất này đã bị Nhà nước thu hồi 90,4 m² để làm đường nên phần diện tích đất ở còn lại là 112,1 m².

Ngày 24-04-2006, cụ M đã thế chấp thửa đất cùng tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Yên Bái để vay số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng trung hạn ngày 25-04-2006 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2006/HĐ ngày 24-04-2006. Tính đến ngày cụ M chết (20-10-2006) thì cụ M còn nợ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Yên Bái-Chi nhánh Yên Bái, phòng giao dịch YB số tiền là 114.727.100 đồng. Tại thời điểm này, cụ Nguyễn Văn S vẫn ở tại nhà và đất của cụ M. Ngày 24-02-2009, cụ S đã tiến hành chuyển nhượng thửa nhà, đất của cụ M cho ông Nguyễn Việt B và bà Tạ Thị T với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, thông qua Giấy nhượng nhà đất viết tay, không có công chứng, chứng thực. Cụ S đã giao Giấy CNQSDĐ số S 999877 cho ông B, bà T và nhận được số tiền là 380.000.000 đồng. Sau đó, cụ S sử dụng 114.727.100 đồng để trả nợ cho Ngân hàng mà cụ M thế chấp trước đó, số tiền còn lại là 285.272.900 đồng là cụ S giữ.

Khi phát hiện ra giao dịch chuyển nhượng nhà, đất bất hợp pháp giữa cụ S và ông B, bà T thì các con của cụ M đã ngăn cản quyết liệt. Ông Trương Anh T2 (Con của cụ M và cụ Q) cùng vợ là Trần Thị H đã trả lại cho cụ S số tiền nêu trên (hai bên trả tiền trực tiếp cho nhau không có giấy biên nhận và không có người làm chứng). Sau đó, cụ S và ông B, bà T đã thỏa thuận trả lại cho nhau những gì đã

nhận, cụ S trả lại tiền cho ông B, bà T và bị đơn trả lại Giấy CNQSDĐ cho cụ S.

Đến ngày 02-10-2014 cụ Nguyễn Văn S chết. Tại Văn bản cam kết về tài sản ngày 05-06-2020 của các con đẻ của cụ Nguyễn Văn S gồm: Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân X, bà Nguyễn Thị E và ông Nguyễn Xuân C đã được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Hoàng Thắng khẳng định: “*Chúng tôi cam kết tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: 00216 QSDĐ/734 QĐUBT T18Q2 do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22/10/2001 mang tên họ bà Nguyễn Thị M là tài sản của bà Nguyễn Thị M. Ông Nguyễn Văn S chỉ sống chung với bà Nguyễn Thị M tại thời điểm năm 2001 và không có bất cứ đóng góp gì đối với việc tạo dựng tài sản đứng tên họ bà Nguyễn Thị M nêu trên*”.

Ngày 11-11-2013, chị Trần Thị H chuyển nhượng thửa đất và nhà nêu trên cho anh Bùi Văn D với giá 750.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Sau đó, anh D sửa chữa nhà để sử dụng. Đến đầu năm 2014, lợi dụng lúc anh D đi vắng không ở nhà, ông B và bà T đã tự ý cắt khóa, chiếm đất và căn nhà trên đất mà gia đình nguyên đơn đã chuyển nhượng cho anh D và ở từ đó đến nay. Nguyên đơn và anh D đã nhiều lần yêu cầu ông B và bà T trả lại nhà, đất nhưng ông B, bà T không trả.

Do có sai sót, vướng mắc liên quan đến các hàng thừa kế theo pháp luật của cụ M, nên ngày 20-01-2016 chị H cùng với anh D đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2013 nêu trên, để thực hiện phân chia di sản thừa kế của cụ M theo quy định pháp luật. Ngày 05-02-2016, những người thừa kế của cụ M lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất có công chứng số 331/2016, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Xuân Quyền, tỉnh Yên Bái. Theo đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ M đồng ý tặng toàn bộ di sản thừa kế của cụ M là quyền sử dụng đất theo Giấy CNQSDĐ số S 999877 cho bà Trần Thị H, nên bà H là người duy nhất được hưởng di sản thừa kế của cụ M.

Nguyên đơn bà Trần Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên Giấy nhượng nhà đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật;

2. Buộc gia đình vợ chồng ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T phải trả cho nguyên đơn toàn bộ nhà, đất tại tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái, theo Giấy CNQSDĐ số S 999877 do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22/10/2001 mang tên họ bà Nguyễn Thị M

3. Buộc gia đình vợ chồng ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T phải bồi thường

thiệt hại cho gia đình bà H số tiền 150.000.000 đồng đối với việc chiếm giữ trái phép đất và căn nhà trên đất từ năm 2014 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 30-7-2021 (bút lục 264-267) nguyên đơn bà Trần Thị H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên giấy chứng nhận nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Việt B vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Nguyễn Việt B và bà Tạ Thị T trả lại cho bà Trần Thị H toàn bộ nhà và đất hiện đang chiếm giữ ở trái phép tại tổ 4 (nay là tổ 3), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (nhà, đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép mang tên cụ Nguyễn Thị M).

Tại các văn bản trình bày ý kiến; bản tự khai và biên bản ghi lời khai, bị đơn ông Nguyễn Việt B và bà Tạ Thị T trình bày:

Vợ chồng ông B, bà T với vợ chồng cụ Nguyễn Văn S và cụ Nguyễn Thị M là chỗ thân thiết, hai cụ không có con chung và coi ông B, bà T như con cái trong gia đình, nên ông B, bà T biết cụ S và cụ M chung sống với nhau từ những năm 1970-1971. Thửa đất đang tranh chấp là của cụ S và cụ M mua của ông, bà Phùng Phương từ năm 1974. Do đó, ông B, bà T khẳng định nhà, đất đó là tài sản chung của cụ S và cụ M cùng mua để chung sống với nhau. Năm 2006 cụ M chết thì cụ S ở một mình nên được con trai là anh Nguyễn Xuân C đón về nhà ở xã AL, thành phố Y để chăm sóc. Do đó, ngôi nhà bị bỏ hoang, cỏ mọc um tùm không ai trông coi.

Năm 2009, cụ S cho vợ chồng ông B, bà T biết: Cụ M có vay 300.000.000 đồng tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển huyện YB để kinh doanh, nay đến hạn trả nợ nhưng cụ S không có khả năng thanh toán nên phải bán nhà để lấy tiền trả nợ ngân hàng. Thấy hoàn cảnh của cụ S như vậy nên ông B, bà T đã đồng ý mua nhà đất của cụ S với giá 400.000.000 đồng. Ngày 30-03-2009, ông B và cụ S cùng với anh Nguyễn Xuân C (là con trai cụ S) đã đến Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển huyện YB, tỉnh Yên Bái trả số tiền cụ M còn nợ của ngân hàng là 114.727.100 đồng và rút bìa đỏ về; số tiền còn lại là 285.272.900 đồng ông B trả cho cụ S trước sự chứng kiến của anh Nguyễn Xuân C là con trai cụ S. Sau khi nhận đủ số tiền trên, cụ S và ông B có lập Biên bản giao tiền mua bán nhà, đất và Biên bản bàn giao Giấy CNQSDĐ số 00216/QSDD/734-QĐUBT do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22-10-2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M cho gia đình ông B, bà T. Toàn bộ việc mua bán nhà đất của gia đình ông B, bà T với cụ S là hợp pháp, có sự chứng kiến của tổ trưởng dân phố tổ 3 mới (tổ 4 cũ) là ông Trịnh Xuân M1, ông Phạm Văn M2 công an viên tổ 3 (tổ 4 cũ) và người dân làm chứng là ông Nguyễn Xuân L công dân tại tổ 4 cũ thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (hiện nay ông L và ông M2 đều đã chết). Trong quá trình mua bán và bàn giao nhà, đất cùng Giấy CNQSDĐ thì không thấy có phản hồi gì của các con cụ M về việc cụ S bán nhà, đất. Chỉ đến khi ông B đi sang tên trong Giấy CNQSDĐ thì các con cụ M mới làm đơn kiện cụ S không có quyền bán nhà, đất. Chính vì vậy mà gia

đình ông B, bà T không sang tên được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, ông B, bà T đồng ý bán nhà, đất nêu trên cho anh Bùi Văn D với giá là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), anh D đã đặt cọc cho gia đình ông B, bà T số tiền 150.000.000 đồng và hẹn làm xong Giấy CNQSDĐ sẽ trả nốt ông B, bà T số tiền còn lại 850.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng mua bán nhà đất, việc mua bán tài sản ngày 11-11-2013, có sự chứng kiến của ông Phạm Ngọc C1 và ông Nguyễn Xuân X là công dân tổ 4 cũ, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Ông B đã giao Giấy CNQSDĐ số S 999877 cho anh D để làm thủ tục sang tên. Do các con của cụ M kiện ông B nên không làm được thủ tục chuyển nhượng được nữa, thì anh D không trả Giấy CNQSDĐ cho ông B, và bà T mà lại giao cho bà Trần Thị H là con dâu cụ M.

Ông B, bà T cho rằng: Tài sản là nhà, đất trong Giấy CNQSDĐ số S 999877 tài sản thuộc sở hữu chung của cụ S và cụ M, vì khi đó chỉ có hai cụ sống với nhau không có con cái. Năm 2006 khi cụ M vay số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại ngân hàng cũng xác định cụ S là đồng sở hữu tài sản. Khi cụ M chết đi vẫn chưa thanh toán khoản nợ này cho ngân hàng, nên cụ S phải bán tài sản chung của cụ S và cụ M để thanh toán nợ mà cụ M để lại. Toàn bộ số tiền cụ S bán nhà, đất được sử dụng trả nợ Ngân hàng và chi phí cụ S vay mượn để lo hậu sự cho cụ M, thì di sản của cụ M không còn nữa. Do vậy, việc mua bán nhà, đất giữa cụ Nguyễn Văn S với ông B, bà T là hợp pháp theo quy định của pháp luật, vì có giấy tờ mua bán giữa hai bên có người làm chứng là Tổ trưởng dân phố và người dân nơi ông B, bà T cư trú, ông B, bà T đã bàn giao đủ số tiền nhà và đất, được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông B, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời đề nghị Tòa án buộc anh Bùi Văn D phải trả lại cho ông B, bà T Giấy CNQSDĐ số S 999877, số vào số 00216/QSDD /734-QĐUBT do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22-10-2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M.

Lời khai của những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Anh Bùi Văn D trình bày: Năm 2013, anh D có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ cụ Nguyễn Văn S cùng bà Trần Thị H và các đồng thừa kế khác của cụ Nguyễn Thị M để nhận chuyển nhượng diện tích 202,5m² đất ở theo Giấy CNQSDĐ số S 999877 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Ngày 11-11-2013, anh D cùng cụ S và các con cụ M lên làm thủ tục chứng thực Hợp đồng mua bán nhà đất tại UBND thị trấn YB, thì cán bộ tư pháp yêu cầu phải có mặt của cả ông Nguyễn Việt B và bà Tạ Thị T, vì trước đó giữa cụ S với vợ chồng ông B và bà T đã ký Giấy nhượng nhà đất ngày 31-02-2009. Nên cụ S và con cháu cụ M đã gọi vợ, chồng ông B, bà T lên UBND thị trấn Yên Bình nộp lại Giấy CNQSDĐ cho cán bộ tư pháp thị trấn để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc nộp lại Giấy CNQSDĐ cho UBND thị trấn Yên Bình là do cụ S, ông B, bà T và các con của cụ M thực hiện, anh D không trực tiếp được nhận Giấy CNQSDĐ số S 999877 từ ông B và bà T. Sau khi UBND thị trấn

hoàn thiện thủ tục chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thì cán bộ tư pháp cùng cụ S và các con của cụ M bàn giao Giấy CNQSDĐ cho anh D. Sau đó anh D chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Bình để làm thủ tục đăng ký biến động sang tên đất cho anh D. Đến năm 2016, do vướng mắc về hàng thừa kế của cụ M, Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại hồ sơ và Giấy CNQSDĐ cho anh D. Ngày 20-01-2016, anh D và các con của cụ M đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2013, có chứng thực số 25, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD của Ủy ban nhân dân thị trấn Yên Bình, huyện Yên Bình. Sau khi hủy hợp đồng, anh D đã trả lại cho bà Trần Thị H Giấy CNQSDĐ số S 999877, số vào sổ: 00216 QSDĐ/734 QĐUBT T18Q2 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M. Hiện tại, anh D không được giữ Giấy CNQSDĐ nêu trên.

Lời khai của bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị E và ông Nguyễn Xuân X trình bày:

Bà N, ông C, bà E, ông X là con đẻ của cụ Nguyễn Văn S (không có quan hệ gì với cụ Nguyễn Thị M; ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T). Cụ S chung sống nhưng không đăng ký kết hôn với cụ Nguyễn Thị M (là mẹ chồng của bà H) từ khoảng năm 1970-1971 tại: Tổ 4 (nay là tổ 3), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Cụ M và cụ S không có con chung và tài sản chung. Đến năm 2006 cụ M mất thì cụ S vẫn sinh sống tại nhà, đất của cụ M. Bà N, ông C, bà E, ông X xác định không biết, không có liên quan gì đến yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H; đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông Nguyễn Xuân C còn trình bày: Khoảng tháng 03 năm 2009, giữa ông Nguyễn Viết B và cụ Nguyễn Văn S có lập giấy nhượng nhà, đất là tài sản riêng của cụ M. Theo đó, cụ S bán nhà, đất cho ông B với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Do tại thời điểm đó, cụ M đang thế chấp Giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng BIDV Chi nhánh Huyện YB, tỉnh Yên Bái để vay khoản nợ khi còn sống. Nên ông B và cụ S đã đến Ngân hàng trả số tiền cụ M còn nợ là 114.727.100 đồng. Ông B đã trực tiếp trả cho cụ S 265.271.900 đồng và nợ lại cụ S 20.000.000 đồng, có viết giấy biên nhận đề ngày 31-03-2009 (ông C vẫn còn giữ giấy biên nhận trên và đã giao nộp cho Tòa án). Ông C là người được trực tiếp chứng kiến viết và ký xác nhận vào giấy biên bản giao tiền mua bán nhà và đất giữa cụ S và ông B lập ngày 31-03-2009.

Cụ Trương Ngọc Q trình bày: Cụ Q và cụ Nguyễn Thị M là vợ chồng có đăng ký kết hôn với nhau và có 02 người con chung là Trương Anh T2, sinh năm 1960 (đã chết năm 2010) và Trương Tường H2 sinh năm 1962 (đã chết năm 1992). Do mâu thuẫn trong quá trình chung sống, nên không sống cùng nhau. Giữa cụ Q và cụ M không có tài sản chung. Năm 2006 cụ M chết không để lại di chúc, di sản để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Cụ Q là người được hưởng di sản của cụ M nhưng đã tặng cho con dâu là Trần Thị H tại văn bản phân chia di sản thừa kế tặng cho ngày 05-02-2016 tại Văn phòng công chứng Xuân Quyền. Do đó, cụ Q xác định không còn quyền và nghĩa vụ liên

quan đến tài sản nhà đất là di sản của cụ M. Nay bà H khởi kiện tranh chấp nhà, đất thì cụ Q đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị F trình bày: Cụ Nguyễn Thị M và cụ Trần Văn T3 chung sống với nhau như vợ chồng (không đăng ký kết hôn) từ khoảng năm 1965 tại thị trấn Thác Bà, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Hai cụ có 02 người con chung là bà Trần Thị F và ông Trần Tiến D1 (sinh năm 1968, chết năm 2001). Sau này do không ở được với nhau nên cụ M và cụ T3 chia tay, cụ T3 chuyển về sống tại huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa (đến năm 2000 cụ T3 chết). Quá trình chung sống, cụ T3 và cụ M không có tài sản chung. Năm 2006, cụ M chết không để lại di chúc, di sản để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Bà E là con gái ruột của cụ M với cụ T3 xác định không có đóng góp gì vào khối tài sản của cụ M mà đây là tài sản riêng của cụ M. Tại Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05-02-2016 tại Văn phòng Công chứng Xuân Quyền, bà E có tham dự và cũng thống nhất với các đồng thừa kế tặng cho phần di sản bà E được thừa kế nhà, đất của cụ M cho bà Trần Thị H (là con dâu của cụ M). Nay bà H khởi kiện tranh chấp nhà, đất tại Tòa án, bà E đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Anh Trương Minh T1 và chị Trương Thị Vân G trình bày: Bố của anh T1 và chị G là ông Trương Anh T2 (chết năm 2010) là con đẻ của cụ Nguyễn Thị M và cụ Trương Ngọc Q. Bố và mẹ của anh T1, chị G (ông T2 và bà Trần Thị H) sinh được 02 con chung là Trương Minh T1 và Trương Thị Vân G. Đến năm 2006, cụ Nguyễn Thị M chết không để lại di chúc, di sản để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Ngày 05-02-2016, tại Văn phòng Công chứng Xuân Quyền, tất cả những người thuộc các hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị M trong đó có anh T1 và chị G (là thừa kế thế vị phần thừa kế của ông T2 do ông T2 đã chết) đều đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ M và thống nhất tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ số tài sản - di sản là nhà và đất nêu trên. Như vậy, bà H là người duy nhất được làm các thủ tục để được hưởng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Anh T1 và chị G xác định không có liên quan gì đến tài sản là nhà, đất đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Trương Hải I trình bày: Bố của chị I là ông Trương Tường H2 là con đẻ của cụ Nguyễn Thị M và cụ Trương Ngọc Q. Bố, mẹ chị I là ông H2 và bà Phí Thị Thu H3 chỉ sinh được một mình chị I là con chung duy nhất, ông H2 không có con riêng, con nuôi và bố mẹ nuôi nào khác. Ngày 01-09-1992, ông H2 đã chết tại tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Năm 2006, cụ Nguyễn Thị M chết không để lại di chúc. Di sản của cụ M để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Ngày 05-02-2016, tại Văn phòng Công chứng Xuân Quyền, tất cả những người thuộc các hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị M trong đó có chị I (là thừa kế thế vị phần thừa kế của ông H2 do ông H2 đã chết) đều đã thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ M và thống nhất tặng cho bà

Trần Thị H toàn bộ số tài sản - di sản là nhà và đất nêu trên. Do đó, bà H là người duy nhất được làm các thủ tục để được hưởng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Chị I xác định không có liên quan gì đến tài sản là nhà, đất đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Trần Thảo Thục P và anh Trần Mạnh V trình bày: Ông Trần Tiến D1 sinh năm 1968 (chết năm 2001) là con đẻ của cụ Nguyễn Thị M và cụ Trần Văn T3. Ông D1 kết hôn với bà Đào Thị T4 sinh được 02 con chung là Trần Thảo Thục P và Trần Mạnh V. Năm 2006, cụ Nguyễn Thị M chết không để lại di chúc. Di sản của cụ M để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877, mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Ngày 25-06-2020, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Thắng (nay là Văn phòng công chứng Mã Đình Nhật), chị P và anh V là người thừa kế thế vị của ông Trần Tiến D1 (Con cụ M) đã có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ M và thống nhất tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ số tài sản - di sản là nhà và đất nêu trên. Do đó, bà H là người duy nhất được làm các thủ tục để được hưởng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Chị P và anh V xác định không có liên quan gì đến tài sản là nhà, đất đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Chị Trần Thị Trúc Z và anh Trần Mạnh O trình bày: Ông Trần Tiến D1, sinh năm 1968 (chết năm 2001) là con đẻ của cụ Nguyễn Thị M và cụ Trần Văn T3. Ông D1 kết hôn với bà Lê Thị H4 sinh được 02 con chung là Trần Thị Trúc Z và Trần Mạnh O. Năm 2006, cụ Nguyễn Thị M chết không để lại di chúc. Di sản của cụ M để lại là đất, nhà theo Giấy CNQSDĐ số S 999877 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M. Ngày 25-06-2020, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Thắng (nay là Văn phòng công chứng Mã Đình Nhật), chị Z và anh O là người thừa kế thế vị của ông Trần Tiến D1 (Con cụ M) đã có văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của cụ M và thống nhất tặng cho bà Trần Thị H toàn bộ số tài sản - di sản là nhà và đất nêu trên. Do đó, bà H là người duy nhất được làm các thủ tục để được hưởng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. chị Z và anh O xác định không có liên quan gì đến tài sản là nhà, đất đang tranh chấp theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị H. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của những người làm chứng:

Tại biên bản ghi lời khai (bút lục 686d) ông Phạm Ngọc C1 trình bày: ông C1 chỉ được nghe cụ S và ông B kể lại việc cụ S có để lại nhà, đất cho ông B, bà T. Cụ thể, thời gian và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng ông C1 không biết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Việt B và anh Bùi Văn D ông C1 không nắm được. Do bận công việc nên ông C1 đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai (bút lục 686e) ông Nguyễn Xuân X trình bày: Trước đây (ông X không nhớ ngày, tháng, năm), ông X được ông B mời sang nhà ông B,

bà T để chứng kiến việc giữa ông B và một người đàn ông (ông X không biết tên, tuổi, địa chỉ) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất; cụ thể là mua bán đất ở và ngôi nhà trên đất của cụ Nguyễn Thị M tại địa chỉ tổ 3 (tổ 4 cũ), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái. Về cụ thể nội dung chuyển nhượng, giá trị hợp đồng, phương thức thanh toán giữa hai bên ông X không biết.

Những người làm chứng là ông Trịnh Xuân M1, đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt (bút lục 612b; 682). Đối với ông Phạm Văn M2 và ông Nguyễn Xuân L hiện nay đã chết (bút lục 686c);

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12-11-2021 thể hiện:

1. Về vị trí thửa đất tranh chấp tại tổ 3 (tổ 4 cũ), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái thể hiện trong Sơ đồ thửa đất (Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ) có tổng diện tích 247,7m² đất ODT; trong đó có 112,1m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy CNQSDĐ số: S999877 ngày 22-10-2001 cho hộ bà Nguyễn Thị M.

- Phía Bắc giáp đất hộ ông Bùi Quang Sáng;
- Phía Nam giáp đất đường Quốc lộ;
- Phía Đông giáp đất hộ bà Vũ Thị Tuyết; bà Bùi Thị Thúy;
- Phía Tây giáp đất hộ ông Đinh Ngọc Sơn (vợ là bà Đinh Thị Duyên).

2. Tài sản, vật kiến trúc có trên diện tích đất tranh chấp:

- 01 Nhà xây 03 tầng kiểu nhà ngang, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ đỏ. Diện tích xây dựng 81,1m² do cụ Nguyễn Thị M xây dựng năm 1998, hiện nay đang do ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T quản lý, sử dụng.

- Các hạng mục, tài sản do ông B, bà T xây dựng, lắp đặt thêm gồm:

+ Nền nhà và hiện được lát gạch đá hoa;

+ Tầng 1: Cửa chính đi 04 cánh nhôm kính, kích thước (2,4x2,6m); cửa sổ 02 cánh nhôm kính, kích thước (1,6x1,4m); cửa kính cường lực, kích thước (2,6x2,3m); cửa nhôm kính, kích thước (1,1x2,4m);

+ Góc xép: 01 cửa nhôm kính, kích thước (1,8x0,9m); 01 vách ngăn nhôm kính, kích thước (1,55x5,55m).

+ Tầng 2: 04 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m); 01 cửa sổ, kích thước mỗi cửa (1,1x0,7m); 03 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m); 03 Xí bột, 03 Bình nóng lạnh, 03 Điều hòa.

+ Tầng 3: Vách ngăn phòng thờ kích thước (1,6x2,1m); 03 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m); 02 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m); 02 Xí bột, 01 Bình nóng lạnh, 02 Điều hòa; 02 Bồn rửa; trần gỗ 02 phòng, kích thước (2,8x5,3m).

+ Diện tích sân trước 173,8m² (sân có mái che bằng tôn lạnh xốp (15,8x11m), xà cò, cột sắt, nền láng xi măng);

+ 01 Bếp xây tạm diện tích (8,5x6,15m), xây bán mái, lợp Fibro ximăng; bếp có cửa xếp sắt;

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,9 x1,7m);

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,5 x1,7m);

+ Tường rào xi măng phía trước nhà xây (giáp đường Quốc lộ) chiều dài 12,5m (Sau khi đã trừ 02 Cổng hàn sắt); chiều cao 1,7m.

Tại Biên bản định giá ngày 17-5-2022 kết luận: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có 112,1 m² đất ở, trên đất có 01 nhà xây 3 tầng kiểu nhà ngang, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ đỏ, diện tích xây dựng 81,1 m² (nhà do cụ Nguyễn Thị M xây dựng năm 1998) tại tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái có tổng giá trị là 1.819.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm mười chín triệu đồng). Trong đó: Diện tích đất ở (sau khi bị Nhà nước thu hồi còn lại là 112,1 m² đất ở có giá trị là 1.381.939.601 đồng; công trình trên đất (nhà xây 03 tầng do cụ M xây năm 1998) có giá trị là 784.391.090 đồng; tài sản gắn liền với công trình (do ông B và bà T tạo dựng) có giá trị là 73.372.608 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị H.

1.1. Tuyên bố Giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T phải trả lại diện tích đất và nhà theo Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất số S 999877, số vào sổ: 00216 0SDD/734 ODUBT T1802 do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22-10-2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M tại tổ địa chỉ tổ 4 (nay là tổ 3), thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị M gồm: Cụ Trương Ngọc Q; bà Trần Thị F; chị Trương Thị Vân G; anh Trương Minh T1; chị Trương Hải I; chị Trần Thị Trúc Z; anh Trần Mạnh O; chị Trần Thảo Thục P; anh Trần Mạnh V (do bà Trần Thị H đại diện) nhận.

1.3. Buộc những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị M (do bà Trần Thị H đại diện) có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T số tiền 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng)

1.4. Buộc những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị M (do bà H đại diện) phải có nghĩa vụ thanh toán các tài sản phát sinh trên diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T tổng số tiền (đã làm tròn số) là 158.357.508 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm linh tám đồng).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 501/2023/DS-PT ngày 06-10-2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận định việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch chuyển nhượng nhà, đất ngày 24/02/2009 giữa cụ S với ông B, bà T vô hiệu và buộc ông B, bà T phải trả lại diện tích đất và nhà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ M cho những người thừa kế của cụ M do bà Trần Thị H đại diện nhận là đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, nên đã hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái thụ lý lại vụ án số 11/TLST-DS ngày 04-12-2023 và thụ lý yêu cầu độc lập của bị đơn số 11a/TB-TA ngày 25-3-2024. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên hòa giải, các đương sự có yêu cầu cụ thể như sau:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự theo Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T vô hiệu; yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu là buộc bị đơn ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T trả lại tài sản nhà, đất theo Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất mang tên cụ Nguyễn Thị M cho nguyên đơn.

- Bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập là buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn D phải trả cho bị đơn Giấy CNQSDĐ số S999877 ngày 22-10-2001 mang tên hộ cụ Nguyễn Thị M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn D không đồng ý với yêu cầu độc lập của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị H rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; giữ nguyên yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự theo Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T vô hiệu; buộc bị đơn ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T trả lại tài sản nhà, đất theo Giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất mang tên cụ Nguyễn Thị M cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T trình bày không chấp nhận với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên yêu cầu độc lập là buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn D phải trả cho bị đơn Giấy CNQSDĐ số S 999877 ngày 22-10-2001 mang tên hộ cụ Nguyễn Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn D không đồng ý với yêu cầu độc lập của bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái trình bày quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 26; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 127, 128, 676, 677 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn Bình, bà Tạ Thị T ngày 24-02-2009 vô hiệu.

+ Buộc bị đơn Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T phải trả lại diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo kết quả thẩm định ngày 12-11-2021, định giá ngày 17-5-2022 cho bà H.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T về việc buộc anh Bùi Văn D phải trả Giấy CNQSDĐ số S 999877 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đề nghị miễn án phí cho bị đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đây là vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu; yêu cầu độc lập “Đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Quá trình xác minh thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận:

Cụ Nguyễn Văn S đã chuyên nhượng cho ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T theo Giấy chuyên nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009, gồm có:

- Thửa đất có diện tích 247,7m² đất ODT; trong đó có 112,1m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy CNQSDĐ số: S999877 ngày 22-10-2001 cho hộ bà Nguyễn Thị M tại Tổ nhân dân 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (Được thể hiện trong Sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-11-2021).

- Tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất gồm có: 01 Nhà xây 03 tầng là tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, kiểu nhà ngang, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ đỏ, diện tích xây dựng 81,1m².

Sau khi nhận chuyên nhượng, ông B, bà T đã xây dựng, lắp đặt thêm các công trình, hạng mục, thiết bị gồm có:

+ Nền nhà và hiện được lát gạch đá hoa;

+ Tầng 1: Cửa chính đi 04 cánh nhôm kính, kích thước (2,4x2,6m); cửa sổ 02 cánh nhôm kính, kính thước (1,6x1,4m); cửa kính cường lực, kích thước (2,6x2,3m); cửa nhôm kính, kích thước (1,1x2,4m);

+ Góc xếp: 01 cửa nhôm kính, kích thước (1,8x0,9m); 01 vách ngăn nhôm kính, kích thước (1,55x5,55m).

+ Tầng 2: 04 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m); 01 cửa sổ, kích thước mỗi cửa (1,1x0,7m); 03 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m); 03 Xí bột, 03 Bình nóng lạnh, 03 Điều hòa.

+ Tầng 3: Vách ngăn phòng thờ kích thước (1,6x2,1m); 03 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m); 02 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m); 02 Xí bột, 01 Bình nóng lạnh, 02 Điều hòa; 02 Bồn rửa; trần gỗ 02 phòng, kích thước (2,8x5,3m).

+ Diện tích sân trước 173,8m² (sân có mái che bằng tôn lạnh xóp (15,8x11m), xà cõ cột sắt, nền láng xi măng);

+ 01 Bếp xây tạm diện tích (8,5x6,15m), xây bán mái, lợp Fibro ximăng; bếp có cửa xếp sắt;

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,9 x1,7m);

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,5 x1,7m);

+ Tường rào xi măng phía trước nhà xây (giáp đường Quốc lộ) chiều dài 12,5m (Sau khi đã trừ 02 Cổng hàn sắt); chiều cao 1,7m.

Tổng giá trị các công trình, hạng mục, thiết bị do ông B và bà T lắp đặt, xây dựng thêm theo Biên bản định giá tài sản ngày 17-5-2022 là: 73.372.608 đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định những tình tiết, sự kiện nêu trên không phải chứng minh.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn.

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp và tính hợp pháp của Giấy chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, các bên đương sự thừa nhận nguồn gốc thửa đất có diện tích 202,5m' (diện tích sau khi Nhà nước thu hồi để làm đường còn lại là 112,1m²) tại tổ nhân dân 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái đã được UBND tỉnh Yên Bái cấp Giấy CNQSDĐ số S 999877 ngày 22-10-2001 cho hộ cụ Nguyễn Thị M cùng 01 ngôi nhà xây 03 tầng trên đất là tài sản thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của cụ Nguyễn Thị M. Cụ Nguyễn Thị M và cụ Trương Ngọc Q kết hôn và có hai người con chung là ông Trương Anh T2 và ông Trương Trường H2. Trong quá trình chung sống, do hai bên xảy ra mâu thuẫn, nên cụ M và cụ Q không chung sống cùng nhau. Từ khoảng năm 1965, cụ M chung sống như vợ chồng với cụ Trần Văn T3 và có 02 người con chung là bà Trần Thị F và ông Trần Tiên D1. Từ năm 1986 đến năm 2006, cụ M chung sống như vợ chồng với cụ Nguyễn Văn S, hai cụ không có con chung.

Như vậy, hôn nhân giữa cụ M và cụ Q có đăng ký kết hôn và sau đó hai cụ mặc dù không chung sống nhưng chưa thực hiện thủ tục ly hôn theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 nên hôn nhân giữa cụ M và cụ Q vẫn tồn tại hợp pháp. Còn quan hệ chung sống giữa cụ M và cụ T3, giữa cụ M và cụ S không được công nhận là vợ chồng.

Sau khi cụ M chết, cụ S không phải là chồng hợp pháp của cụ M nên theo quy định của pháp luật cụ S không phải là người thừa kế đối với di sản của cụ M. Di sản của cụ M để lại sẽ được chia cho các thừa kế của cụ M là cụ Trương Ngọc Q; bà Trần Thị F; chị Trương Thị Vân G; anh Trương Minh T1; chị Trương Hải I; chị Trần Thị Trúc Z; anh Trần Mạnh O; chị Trần Thảo Thục P; anh Trần Mạnh V.

Ngày 24-02-2009, cụ S đứng ra chuyển nhượng nhà, đất của cụ M cho ông B, bà T nhưng không được sự đồng ý của các hàng thừa kế của cụ M là vi phạm pháp luật, vì cụ S không có quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản chuyển nhượng. Mặc dù theo hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 22-10-2013, giữa cụ S, bà Trần Thị H, bà Phí Thị Thu H3, bà Trần Thị F, bà Lê Thị H4 có lập Biên bản họp gia đình với nội dung giao cho cụ S toàn bộ quyền sử dụng đất cấp cho hộ cụ M. Tuy nhiên, biên bản họp gia đình này không có đầy đủ chữ ký của những người thừa kế của cụ M. Bên cạnh đó, sau khi lập biên bản này thì các bên tiếp tục vẫn có sự bất đồng về quyền sử dụng, sở hữu nhà, đất, thể hiện ở chỗ ngày 11-11-2013 gia đình bà H gồm bà Trần Thị H, bà Phí Thị Thu H3, bà Lê Thị H4, chị Trần Thị F lại ký tên chuyển nhượng nhà, đất tranh chấp cho anh Bùi Văn D. Ngày 05-02-2016, gia đình bà H gồm các thừa kế của cụ M có Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó các thừa kế đồng ý giao toàn bộ nhà, đất của cụ M để lại cho bà H. Do đó, không có căn cứ xác định các thừa kế của cụ M đã đồng ý để cho cụ S được toàn quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt đối với tài sản do cụ M để lại.

Từ những phân tích trên cho thấy việc cụ S đứng ra chuyển nhượng tài sản nhà, đất là di sản của cụ M để lại, mà không được các con (những người thuộc hàng thừa kế của cụ M) đồng ý là vi phạm điều cấm do người chuyển nhượng tài sản không phải là chủ sở hữu tài sản theo quy định tại Điều 197 Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ S với ông B, bà T vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng nhà, đất lập ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T vô hiệu.

[3.2] Về yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại nhà, đất, Hội đồng xét xử thấy,

Do giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa cụ S với ông B, bà T theo Giấy chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 là vô hiệu, nên căn cứ Khoản 1 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập”, thì việc ông B, bà T chiếm hữu, sử dụng nhà đất theo Giấy CNQSDĐ số: S 999877 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M là không hợp pháp. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại nhà, đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng từ cụ S là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005, cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử buộc bị đơn có phải trả lại nguyên đơn tài sản là nhà, đất gồm có:

- Thừa đất có diện tích 247,7m² đất ODT; trong đó có 112,1m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy CNQSDĐ số: S999877 ngày 22-10-2001 cho hộ bà Nguyễn Thị M tại Tổ nhân dân 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (Được thể hiện trong Sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12-11-2021).

- Tài sản, vật kiến trúc gắn liền với đất gồm có: 01 Nhà xây 03 tầng là tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, kiểu nhà ngang, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ đỏ, diện tích xây dựng 81,1m².

[3.3] Đối với các công trình, hạng mục xây dựng, thiết bị do bị đơn xây dựng, lắp đặt thêm trên nhà, đất tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy đây là những tài sản, vật kiến trúc gắn liền với nhà, đất. Việc tháo dỡ sẽ làm hư hỏng, mất công năng và giá trị sử dụng. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của các bên đương sự, Hội đồng xét xử giao cho nguyên đơn toàn bộ công trình, hạng mục xây dựng, thiết bị do ông B, bà T lắp đặt, xây dựng thêm trên nhà, đất tranh chấp, đồng thời nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn giá trị của các công trình, hạng mục xây dựng, thiết bị đó theo Biên bản định giá ngày 17-5-2022 với tổng số tiền là 73.372.608đồng.

[4] Đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu trong vụ án, bao gồm nghĩa vụ hoàn trả số tiền cụ S trực tiếp nhận chuyển nhượng từ ông B, bà T và bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu, mặc dù Tòa án đã giải thích

cho các đương sự về giao dịch dân sự vô hiệu và quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không có đương sự nào có yêu cầu trong vụ án này, nên Tòa án không xem xét giải quyết. Các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bị đơn Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T về yêu cầu anh Bùi Văn D phải trả Giấy CNQSDĐ số S 999877 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M cho ông B, bà T, Hội đồng xét xử thấy:

Anh Bùi Văn D nhận được Giấy CNQSDĐ số S 999877 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị M thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 11-11-2013, giữa anh D với cụ Nguyễn Văn S cùng bà Trần Thị H và các đồng thừa kế khác của cụ Nguyễn Thị M. Đến ngày 20-01-2016, anh D và các con của cụ M đã lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất năm 2013. Sau khi hủy hợp đồng, anh D đã trả lại Giấy CNQSDĐ số S 999877 cho bà Trần Thị H là người được các đồng thừa kế của cụ M ủy quyền.

Bà Trần Thị H thừa nhận là người đang giữ Giấy CNQSD số S 999877, số vào sổ: 00216 QSDĐ/734 QĐUBT T18Q2 do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp ngày 22-10-2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M.

Xét Giấy CNQSDĐ số S 999877 nêu trên là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của cụ Nguyễn Thị M đối với thửa đất tại địa chỉ: Tổ 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (nay là Tổ 3, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái). Ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T không phải là người đứng tên trong Giấy CNQSDĐ và cũng không có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên. Mặt khác, anh Bùi Văn D đã giao Giấy CNQSDĐ mang tên hộ bà Nguyễn Thị M cho bà Trần Thị H là người đại diện của những người thuộc diện thừa kế di sản của cụ M, nên bà H đang giữ Giấy CNQSDĐ số S 999877 là hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B và bà T.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng:

[6.1] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông B, bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.910.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 11.789.000 đồng. Tổng cộng là 17.699.000 đồng. Do nguyên đơn bà Trần Thị H đã nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định chỗ và định giá tài sản trên. Vì vậy, ông B và bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền 17.699.000 đồng.

[6.2] Về án phí:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H phải chịu án phí đối với các khoản tiền phải thanh toán cho bị đơn như sau: $73.372.608 \text{đồng} \times 5\% = 3.668.630 \text{đồng}$.

- Bị đơn ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 127, 128, 676, 677 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

- Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 24-02-2009 giữa cụ Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Việt B, bà Tạ Thị T vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Việt B và bà Tạ Thị T phải trả cho những người thừa kế của cụ Nguyễn Thị M gồm: Cụ Trương Ngọc Q; bà Trần Thị F; chị Trương Thị Vân G; anh Trương Minh T1; chị Trương Hải I; chị Trần Thị Trúc Z; anh Trần Mạnh O; chị Trần Thảo Thục P; anh Trần Mạnh V (do bà Trần Thị H đại diện) những tài sản sau đây:

+ 01 Thửa đất có diện tích 247,7m² đất tại tổ nhân dân 4, thị trấn YB, huyện YB, tỉnh Yên Bái (Trong đó có 112,1m² đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái cấp Giấy CNQSDĐ số: S999877 ngày 22-10-2001 cho hộ bà Nguyễn Thị M).

(Kèm theo là Sơ đồ thửa đất là bộ phận không tách rời của Bản án)

+ 01 Nhà xây 03 tầng là tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên, kiểu nhà ngang, mái lợp tôn, tường xây gạch chỉ đỏ, diện tích xây dựng 81,1m²; nền nhà và hiên được lát gạch đá hoa; Tầng 1: Cửa chính có 04 cánh nhôm kính, kích thước (2,4x2,6m), cửa sổ 02 cánh nhôm kính, kính thước (1,6x1,4m), cửa kính cường lực, kích thước (2,6x2,3m), cửa nhôm kính, kích thước (1,1x2,4m); Góc xép: 01 cửa nhôm kính, kích thước (1,8x0,9m), 01 vách ngăn nhôm kính, kích thước (1,55x5,55m); Tầng 2: 04 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m), 01 cửa sổ, kích thước mỗi cửa (1,1x0,7m), 03 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m), 03 Xí bột, 03 Bình nóng lạnh, 03 Điều hòa; Tầng 3: Vách ngăn phòng thờ kích thước (1,6x2,1m), 03 cửa ra vào nhôm kính, kích thước mỗi cửa (0,8x2,4m); 02 cửa nhà vệ sinh, kích thước mỗi cửa (2,0x0,8m), 02 Xí bột, 01 Bình nóng lạnh, 02 Điều hòa, 02 bồn rửa, trần gỗ 02 phòng, kích thước (2,8x5,3m).

+ Sân trước có diện tích 173,8m² (Sân có mái che bằng tôn lạnh xấp (15,8x11m), xà cõ cột sắt, nền láng xi măng);

+ 01 Bếp xây tạm diện tích (8,5x6,15m), xây bán mái, lợp Fibro ximăng; bếp có cửa xếp sắt;

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,9 x1,7m);

+ 01 Cổng hàn sắt 02 cánh (2,5 x1,7m);

+ Tường rào xi măng phía trước nhà xây (giáp đường Quốc lộ) chiều dài 12,5m (Sau khi đã trừ 02 Cổng hàn sắt); chiều cao 1,7m.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Buộc Nguyên đơn bà Trần Thị H có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T số tiền 73.372.608đồng (Bảy mươi ba triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn sáu trăm linh tám đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T về việc buộc anh Bùi Văn D phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 999877 ngày 22-10-2001 mang tên hộ bà Nguyễn Thị M.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Viết B, bà Tạ Thị T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Trần Thị H số tiền là 17.699.000 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn đồng).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Trần Thị H phải chịu 3.668.630đồng (Ba triệu, Sáu trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.350.000 đồng (Bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai tạm ứng án phí số AA/2017/ 0007120 ngày 05-7-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện YB, tỉnh Yên Bái. Bà H được hoàn trả 681.370 (Sáu trăm tám mươi một nghìn, ba trăm bảy mươi đồng)

- Bị đơn ông Nguyễn Viết B và bà Tạ Thị T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành

án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- Cục THADS tỉnh Yên Bái;
- Nguyên đơn; Luật sư của NĐ;
- Bị đơn;
- Người có QL&NV liên quan;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tiểu hồ sơ; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng